



Corona-FAQ: Hinweise für Vermieter und Eigentümer

Stand: 26.03.2020

Aufgrund der Corona Pandemie ist es zu erheblichen Beschränkungen aller Lebensbereiche gekommen. Zu einzelnen Fragen, die sich für Vermieter und Eigentümer in der aktuellen Krise stellen, haben wir Ihnen die wichtigsten FAQ zusammengestellt.

Bitte beachten Sie jedoch: die Rechtslage kann sich jederzeit kurzfristig ändern! Eine Gewähr für die Richtigkeit der Hinweise kann daher nicht übernommen werden.

Mietzahlung

Die Verpflichtung zur Mietzahlung (gewerblich wie privat) besteht weiterhin. Mieter und Vermieter können sich jedoch über eine Stundung der Miete (Zahlung zu späterem Zeitpunkt oder in Raten) bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Mieters verständigen.

Kündigung

Für Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume wird das Recht der Vermieter zur Kündigung von Mietverhältnissen eingeschränkt. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Gewerberaummietverträge. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt im Gegenzug im Grundsatz bestehen. Dies gilt für Pachtverhältnisse entsprechend.

Gibt es Zahlungsrückstände aus früheren Zeiträumen, die zur Kündigung berechtigten oder sonstige Kündigungsgründe des Vermieters (z. B. Eigenbedarf oder aufgrund Fehlverhaltens des Mieters gegenüber dem Vermieter), ist eine Kündigung weiterhin zulässig.

Eigentümerversammlung

Eigentümerversammlungen sind bis auf Weiteres nicht zulässig. Die Rechtsverordnung des Landes untersagt Versammlungen jeglicher Art.

Wohngeldzahlungen

Wohngeldzahlungen sind weiterhin zu entrichten. Der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan gilt (vorübergehend) bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort. Außerdem bleibt der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

Wohnungsbesichtigung

Wohnungsbesichtigungen sind nur eingeschränkt zulässig. Ein Makler (als Dienstleister) darf zwar sein Büro verlassen und sich eine leerstehende Wohnung alleine ansehen. Bei einer Besichtigung mit Dritten ist darauf zu achten, dass die in der Verordnung genannte maximale Anzahl an Personen ebenso eingehalten wird wie der Mindestabstand von 1,5 m zwischen den anwesenden Personen. Es empfiehlt sich jedoch, nur noch Einzeltermine zu vereinbaren und etwaige Fragen im Nachgang per E-Mail oder Telefon zu klären.



Wohnungsübergabe / Wohnungsrückgabe

Wohnungsrückgaben ohne persönlichen Kontakt sind u.E. zulässig. Schlüssel können nach Absprache abgegeben oder eingeworfen werden.

Wohnungsübergaben sollten ebenfalls möglich sein, soweit die in der Verordnung genannte maximale Anzahl an Personen ebenso eingehalten wird wie der Mindestabstand von 1,5 m zwischen den anwesenden Personen.

Reparaturen / Mängel in Wohnungen

Ggf. kann sich der Handwerker trotz behördlicher Einschränkungen frei bewegen. Jedoch sollte man sich die Frage stellen, wie dringend die geplante Maßnahme ist. Schließlich sollen soziale Kontakte soweit wie möglich eingeschränkt werden. Schönheitsreparaturen oder Modernisierungen bei laufenden Mietverhältnissen wird man daher anders beurteilen müssen (=> keine Durchführung), als akute Notfälle, bei denen ein nicht unerheblicher Schaden für das Objekt droht. Bei Letzteren müssen zumindest die notwendigen (provisorischen) Sicherungsmaßnahmen möglich bleiben.

Umzug

Hier wird man differenzieren müssen, wer den Umzug durchführt:

- Handelt es sich um ein Speditionsunternehmen, sollte es keine Probleme mit der Zulässigkeit und Durchführung des Umzugs geben, sofern es keine Verbote gibt oder das beauftragte Unternehmen die Arbeit eingestellt hat.
- Ob dies auch für den privat organisierten Umzug gilt, ist zweifelhaft. Der Mieter muss zur Einhaltung seiner vertraglichen Pflichten zwar umziehen (weil sein bisheriges Mietverhältnis endet). Aber es sind – bezogen auf die Anzahl der Umzugshelfer – die Kontaktsperre und das Verbot von Ansammlungen (mehr als 5 Personen) zu beachten.
- Zieht ein Mieter nicht oder verspätet aus, entsteht i.d.R. auch kein finanzieller Schaden. Der Vermieter hat dann gegen seinen verbleibenden Mieter einen Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe zumindest der bisherigen Miete.

Neuer Mieter

Unterstellt, ein privater Umzug ist aktuell nicht möglich, da dies einen Verstoß gegen die Kontaktsperre etc. darstellen würde, gibt es zurzeit auch kein Recht des neuen Mieters auf Einzug oder auf eine freie Wohnung. Daher unser Tip: rechtzeitig mit neuen Mietern sprechen.

Minderung wegen Quarantäne?

Generell stellt die Corona-Krise keinen Grund für eine Mietminderung dar. Auch eine Erkrankung des Mieters ist weder für ihn noch für die anderen Mieter ein Grund für eine Mietminderung. Dies ist letztlich nicht anders zu beurteilen, als wenn er eine beliebige andere Krankheit hätte. Daher hat dies keine Auswirkung auf die Pflicht zur Mietzahlung. Auch der Umstand, dass ein Bewohner des Hauses unter Quarantäne steht und seine Wohnung nicht verlassen darf, stellt für die übrigen Bewohner keinen Mangel dar. Ein Minderungsrecht besteht nicht, da der Mietgebrauch hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Der Vermieter muss auch nicht über einen Covid-19 Verdachtsfall im Haus informieren.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Freiburg

Verbraucherdarlehen

Für Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 15. März 2020 abgeschlossen wurden, gilt, dass Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlung, Zins- oder Tilgungsleistungen, die zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fällig werden, mit Eintritt der Fälligkeit für die Dauer von drei Monaten gestundet werden, wenn der Verbraucher aufgrund der durch Ausbreitung der COVID-19-Pandemie hervorgerufenen außergewöhnlichen Verhältnisse Einnahmeausfälle hat, die dazu führen, dass ihm die Erbringung der geschuldeten Leistung nicht zumutbar ist.

Nicht zumutbar ist die Erbringung der Leistung insbesondere dann, wenn sein angemessener Lebensunterhalt oder der angemessene Lebensunterhalt der Unterhaltsberechtigten gefährdet ist.

Wichtig:

Die Vertragsparteien können abweichende Vereinbarungen, insbesondere über mögliche Teilleistungen, Zins- und Tilgungsanpassungen oder Umschuldungen treffen. Sprechen Sie daher rechtzeitig mit Ihrer Bank!